

### Lampiran 8.

#### Rincian Perumusan Substansi RDTR dan Peraturan Zonasi

No.	Data	Analisis	Rencana
<b>A.</b>	<b>Perumusan tujuan penataan BWP</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tujuan pembangunan kabupaten/kota               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) RPJPD</li> <li>b) RPJM</li> <li>c) RTRW kabupaten/kota</li> </ol> </li> <li>• Kependudukan               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Jumlah dan penyebaran</li> <li>b) Komposisi penduduk</li> <li>c) Pengembangan penduduk</li> <li>d) Sosial budaya</li> </ol> </li> <li>• Perekonomian               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Produksi tiap sektor kegiatan ekonomi dan penyebarannya</li> <li>b) Perkembangan tiap sektor kegiatan ekonomi</li> <li>c) Pola aliran barang dan jasa dalam proses koleksi dan distribusi.</li> </ol> </li> <li>• Sumber Daya Alam               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Keadaan tanah, geologi, air, dan iklim</li> <li>b) Keadaan vegetasi dan fauna</li> <li>c) Sumber daya alam potensial</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis tujuan penataan ruang wilayah perencanaan</li> <li>• Analisis kemampuan tumbuh dan berkembangnya wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. potensi wilayah dan permasalahannya;</li> <li>2. hubungan dan ketergantungan bagian wilayah dan bagian wilayah sekitarnya; dan</li> <li>3. pengaruh potensi dan permasalahan terhadap hubungan ketergantungan antarsektor.</li> </ol> </li> <li>• Analisis kedudukan wilayah perencanaan dalam keseimbangan perkembangan dengan wilayah belakangnya:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kedudukan wilayah perencanaan dalam sistem kota-kota yang ada; dan</li> <li>2. perkembangan sektor-sektor kegiatan wilayah perencanaan dan pengaruhnya terhadap sistem kota/wilayah.</li> </ol> </li> <li>• Analisis pengaruh kebijakan sektoral dan regional:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. perkembangan sektor-sektor kegiatan di wilayah; dan</li> <li>2. sektor-sektor kegiatan di pusat-pusat wilayah, khususnya wilayah perencanaan.</li> </ol> </li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fungsi dan peran wilayah perencanaan</li> <li>2. Tujuan penataan ruang wilayah perencanaan.</li> </ol>
<b>B.</b>	<b>Rencana jaringan prasarana</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perkembangan kabupaten/kota dan wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Rencana struktur dalam RTRW kabupaten/kota yang telah ditetapkan</li> <li>b) Tata guna lahan kabupaten/kota dan wilayah perencanaan</li> <li>c) Sistem transportasi dan sistem jaringan prasarana lainnya</li> <li>d) Kawasan-kawasan khusus</li> </ol> </li> </ul>	<p>Rencana jaringan prasarana merupakan pendetailan rencana sistem prasarana RTRW kabupaten/kota sampai pada sistem jaringan lokal dan lingkungan, dengan mempertimbangkan analisis sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis kebijakan pembangunan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kebijakan spasial</li> <li>2. Kebijakan sektoral</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistem jaringan prasarana yang melayani sistem pusat kegiatan</li> <li>• Pengembangan rencana jaringan pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pola jaringan jalan</li> <li>2. Fungsi jaringan jalan</li> <li>3. Pola pergerakan</li> <li>4. Trayek angkutan umum</li> <li>5. Moda transportasi</li> <li>6. Lahan parkir</li> </ol> </li> </ul>

No.	Data	Analisis	Rencana
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elemen struktur tata ruang kabupaten/kota dan wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kawasan perumahan</li> <li>b) Distribusi fasilitas dan utilitas</li> <li>c) Obyek-obyek khusus</li> </ol> </li> <li>• Kondisi prasarana dan sarana pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Hirarki fungsi jaringan jalan</li> <li>b) Konstruksi dan lebar jalan.</li> <li>c) Terminal/sub terminal, pelabuhan, dan stasiun</li> <li>d) Jenis angkutan umum</li> <li>e) Tingkat pertumbuhan kendaraan</li> <li>f) Lahan parkir</li> </ol> </li> <li>• Sistem pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Pergerakan lokal dan regional</li> <li>b) Moda pergerakan</li> <li>c) Tingkat kepadatan dan lokasi-lokasi rawan kemacetan (tingkat pelayanan jalan)</li> </ol> </li> <li>• Kebijakan pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kebijaksanaan transportasi</li> <li>b) Rencana tata ruang makro/RTRW kabupaten/kota</li> </ol> </li> <li>• Data kondisi sistem air minum saat ini:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Sumber dan kapasitas sumber air minum</li> <li>b) Sistem pelayanan dan jaringan distribusi</li> <li>c) Tingkat pelayanan dan tingkat kebocoran</li> <li>d) Daerah pelayanan</li> </ol> </li> <li>• Survei kebutuhan air minum nyata:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Tingkat kebutuhan domestik</li> <li>b) Tingkat kebutuhan nondomestik</li> </ol> </li> <li>• Tingkat curah hujan dan hidrologi:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Curah hujan maksimum</li> <li>b) Curah hujan minimum</li> <li>c) Potensi air permukaan Rencana</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis kemampuan tumbuh dan berkembangnya wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penilaian struktur pemanfaatan ruang</li> <li>2. Penilaian struktur utama tingkat pelayanan</li> <li>3. Penilaian sistem utama transportasi dan prasarana lainnya</li> </ol> </li> <li>• Analisis bentuk dan struktur wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fisik dan alamiah serta buatan.</li> <li>2. Tata guna lahan</li> <li>3. Perkiraan kebutuhan ruang</li> <li>4. Dampak lingkungan</li> </ol> </li> <li>• Analisis kondisi sarana dan prasarana pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efektivitas fungsi jaringan</li> <li>2. Penilaian tingkat pelayanan sarana dan prasarana</li> <li>3. Optimasi fungsi sarana dan prasarana</li> </ol> </li> <li>• Analisis pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efektivitas pola pergerakan</li> <li>2. Rasio kepadatan dengan sarana dan prasarana</li> <li>3. Perkiraan volume kepadatan di masa datang</li> <li>4. Gambaran moda transportasi di masa datang</li> </ol> </li> <li>• Alternatif pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alternatif pengembangan jaringan</li> <li>2. Alternatif aliran pergerakan</li> </ol> </li> <li>• Analisis sistem air minum:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kemampuan sumber air baku</li> <li>2. Penentuan sistem pelayanan dan distribusi</li> <li>3. Analisis efisiensi dan efektifitas pelayanan</li> <li>4. Analisis wilayah pelayanan</li> </ol> </li> <li>• Identifikasi persoalan dan kebutuhan pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Persoalan air baku</li> <li>2. Persoalan distribusi</li> <li>3. Potensi pengembangan dan alternatif pemecahan persoalan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rencana pengembangan sistem air minum:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sumber air baku</li> <li>2. Lokasi dan jenis intake</li> <li>3. Penampungan yang diperlukan (jika ada)</li> <li>4. Sistem transmisi</li> <li>5. Jaringan distribusi</li> </ol> </li> <li>• Rencana pengembangan sistem jaringan air limbah:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sistem jaringan setempat</li> <li>2. Sistem jaringan terpusat</li> </ol> </li> </ul>

No.	Data	Analisis	Rencana
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data kondisi jaringan air limbah saat ini:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Sistem pengelolaan limbah</li> <li>b) Limbah domestik</li> <li>c) Limbah non domestik</li> <li>d) Buangan akhir</li> </ol> </li> <li>• Kualitas lingkungan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Permukiman</li> <li>b) Penggunaan non permukiman</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis proyeksi kebutuhan air:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kebutuhan domestik</li> <li>2. Kebutuhan non domestik</li> </ol> </li> <li>• Pengembangan alternatif sistem pelayanan air minum:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kajian teknis</li> <li>2. Kajian ekonomis</li> </ol> </li> </ul>	
<b>C. Daya dukung dan daya tampung fisik RDTR dan peraturan zonasi</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisik dasar:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Letak geografis</li> <li>2. Topografi dan kemiringan</li> <li>3. Klimatologi dan hidrologi</li> <li>4. Jenis tanah dan standar geologi</li> </ol> </li> <li>• Fisik Binaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tata guna lahan</li> <li>2. Status pemilikan tanah</li> <li>3. Penyebaran permukiman</li> <li>4. Penyebaran fasilitas umum</li> </ol> </li> <li>• Kebijakan Pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Izin pembangunan</li> <li>2. Kawasan-kawasan khusus</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis fisik dasar:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Posisi strategis geografis</li> <li>2. Karakteristik topografi dan kemiringan lereng</li> <li>3. Iklim dan hidrologi                   <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Curah hujan, arah angin</li> <li>b) Kemungkinan banjir/genangan</li> </ol> </li> <li>4. Kemampuan lahan</li> <li>5. Kesesuaian peruntukan lahan</li> <li>6. Kemampuan daya tampung lahan</li> </ol> </li> <li>• Analisis Fisik Binaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wilayah terbangun</li> <li>2. Kendala pengembangan</li> <li>3. Pola dan konsep permukiman</li> <li>4. Daya dukung prasarana/infrastruktur (jalan dsb) serta utilitas.</li> </ol> </li> <li>• Alternatif pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Strategi pengembangan</li> <li>2. Prioritas pengembangan</li> </ol> </li> </ul> <p>Catatan : analisis daya dukung dan daya tampung fisik dapat dilakukan melalui kajian lingkungan hidup strategis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsep pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skenario pengembangan fisik</li> <li>2. Wilayah terbangun dan RTH serta RTNH</li> </ol> </li> <li>• Permukiman:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pola permukiman</li> <li>2. Sistem pelayanan</li> </ol> </li> <li>• Intensitas pemanfaatan ruang.</li> </ul>
<b>D. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan peraturan zonasi</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis kegiatan yang ada di wilayah perencanaan</li> <li>• Intensitas kegiatan di wilayah perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis keterkaitan antara zona dan kegiatan</li> <li>• Analisis karakteristik kegiatan di wilayah perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas, dan yang tidak diperbolehkan pada zona tertentu di wilayah perencanaan</li> <li>• Kriteria terbatas dan bersyarat pada</li> </ul>

No.	Data	Analisis	Rencana
<b>E.</b>	<b>Intensitas pemanfaatan ruang peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data yang dibutuhkan :               <ol style="list-style-type: none"> <li>tingkat pengisian/peresapan air (KDH Minimum)</li> <li>kapasitas drainase</li> <li>jenis penggunaan lahan</li> <li>harga lahan</li> <li>Ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan)</li> <li>Dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan</li> <li>Ekonomi dan pembiayaan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analisis intensitas pemanfaatan ruang</li> <li>Analisis koefisien dasar bangunan</li> <li>Analisis koefisien lantai bangunan</li> <li>Analisis ketinggian bangunan</li> <li>Analisis koefisien dasar hijau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koefisien dasar bangunan maksimum</li> <li>Koefisien lantai bangunan maksimum</li> <li>Ketinggian bangunan maksimum</li> <li>Koefisien dasar hijau minimum</li> </ul>
<b>F.</b>	<b>Tata bangunan peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garis sempadan bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>keselamatan</li> <li>resiko kebakaran</li> <li>kesehatan</li> <li>kenyamanan dan estetika</li> </ol> </li> <li>Tinggi bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>keselamatan</li> <li>resiko kebakaran</li> <li>teknologi</li> <li>estetika dan parasarana</li> </ol> </li> <li>Jarak bebas antar bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>Jenis peruntukan</li> <li>Tinggi bangunan</li> <li>Tampilan bangunan (optional) seperti warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan, dan keserasian dengan lingkungan sekitar</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analisis sempadan bangunan dan tinggi bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>Tingkat keselamatan bangunan</li> <li>Tingkat resiko kebakaran</li> <li>Tingkat kenyamanan bangunan</li> </ol> </li> <li>Analisis jarak bebas antar bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>Identifikasi jenis peruntukan sekitar sub zona</li> <li>ketinggian bangunan</li> <li>Kajian tampilan bangunan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garis sempadan bangunan minimum</li> <li>Tinggi bangunan maksimum</li> <li>Jarak bebas antar bangunan minimum</li> </ul>
<b>G.</b>	<b>Sarana dan prasarana minimal peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fisik Binaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>Tata guna lahan</li> <li>Status kepemilikan tanah</li> <li>Penyebaran fasilitas umum</li> </ol> </li> <li>Jenis kegiatan yang ada di wilayah perencanaan</li> <li>Intensitas kegiatan di wilayah perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analisis jenis sarana dan prasarana yang dibutuhkan</li> <li>Analisis tingkat kebutuhan sarana dan prasarana</li> <li>Analisis lokasi sarana dan prasarana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sarana dan prasarana minimum wilayah perencanaan</li> </ul>